

via

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Firmato digitalmente da:

QUARTARONE SEBASTIANO

Firmato il 07/09/2021 10:04

Seriale Certificato:  
136434489280908941777377261828071991017

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

**Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Gela  
dott.ssa Patrizia Castellano**

Oggetto: Esecuzione immobiliare [redacted] promossa da [redacted]  
[redacted]

#### Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano nell'udienza del 05/02/2020 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartaroneone, con studio in Gela nella via Settefarine n° 33, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli*

- artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazione" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore eseguita, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

q) *accerti, altresì il CTU, se gli immobili siano in regola sotto il profilo energetico, determinando la relativa classe di riferimento.*

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha tentato l'apertura delle operazioni peritali con un primo accesso fissato per il giorno 05/03/2020 alle ore 10,00, in data 4/3/2020 ricevevo una mail nella quale mi veniva richiesto, per indisponibilità del debitore, di posticipare al 19/03/2021 l'accesso ai luoghi. Con l'entrata in vigore del DPCM del 9/3/2020, di estensione a tutto il territorio nazionale delle disposizioni di cui al DPCM del 08.03.2020 volte a contrastare il diffondersi del Covid-19, le attività venivano sospese e rinviate a data da destinarsi. Successivamente il sopralluogo è stato fissato, in data 09/03/2021 alle ore 10,00, presso il bene oggetto di causa posto al primo piano del fabbricato sito in Gela nella via Bacetilide n° 16 distinto in catasto al fg. 187 part. 386 sub 5. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della parte esecutiva [REDACTED]

nel corso del quale si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi, confrontarlo con la documentazione catastale ed eseguendo rilievi fotografici e metrici. Le risultanze sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione.

Dalla lettura degli atti di causa risulta pignorato il seguente bene:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela (CL) al primo piano con ingresso dalla via Bacetilide n° 16, meglio distinto in catasto al foglio 187 particella 386 sub 5.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dal sig. Giudice.

**1) Appartamento per civile abitazione sito in Gela nella via Bacetilide n° 16, primo piano.**

**Dati catastali:** NCEU del Comune di Gela - foglio 187, part.lla 386, sub 5, cat. A/3, classe 2, Consistenza 5,0 vani, Rendita € 255,65.

**a) Descrizione dell'immobile** - Il bene è costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato con accesso ubicato sulla via Bacetilide n° 16.

L'unità immobiliare in questione, ha un'area di sedime di circa 80 mq ed una superficie abitabile di circa 65 mq., presenta anche un balcone di complessivi 14 mq. che si sviluppa lungo i lati prospicienti la via Bacetilide e la via Ticino. L'immobile, che risulta essere ad angolo con le dette vie, presenta l'intero prospetto esterno rifinito con intonaco civile (vedere fotografia n.1). La scala di accesso al primo piano è ad una rampa; il portoncino d'ingresso, posto su via Bacetilide, è di tipo blindato con struttura in metallo e pannellatura in legno (vedi foto n° 2, 3, 4 e 5). La struttura del fabbricato è di tipo misto in c.a. e muratura portante i solai sono in latero-cemento. Allo stato attuale il piano in questione ha una distribuzione degli ambienti difforme alla planimetria catastale, si distinguono infatti una camera da letto matrimoniale, una stanza da letto per ragazzi ed un bagno nel disimpegno è presente una scala interna che conduce al piano sovrastante ove sono presenti altri ambienti che completano funzionalmente l'abitazione (vedere planimetria dello stato dei luoghi attuale). Gli interni risultano rifiniti in ogni loro parte, con la pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno, pareti e soffitti trattati con intonaco civile per interni con ultimo strato di gesso scagliola e completate in parte con idropittura e in parte con carta da parati. Sono presenti inoltre delle cornici ed ornamenti in gesso. Gli infissi esterni sono a taglio termico in metallo preverniciato e vetrocamera, completi di persiane in metallo preverniciato. Gli infissi interni sono in legno laccato. Il servizio igienico è completo di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno, e presenta la pavimentazione e le pareti con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di scarico posti in opera sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano ed elementi radianti in alluminio (Vedere documentazione fotografica dalla n. 6 alla n. 11).

Il bene confina, a sud con la via Bacetilide, ad ovest con via Ticino e

**b) Proprietà del bene** – L'intero bene, in regime di separazione dei beni, è di proprietà della

**c) Provenienza del bene** – Il bene è pervenuto all'esecutata

per l'intero e in separazione dei beni, giusto atto pubblico d'acquisto rep. 16597/7033, ricevuto il 06/04/2009 dal Notaio

trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 04/05/2009 ai nn° 6564/4818, da potere di

era pervenuto giusto atto pubblico d'acquisto rep. 15933/6634, ricevuto il 05/07/2006 dal Notaio

trascritto all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 17/07/2006 ai nn° 13759/8459, da potere

Il predetto

il bene era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 05/12/1980 agli atti del Notaio rep. n° 32314, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il giorno 11/12/1980 ai nn° 13431/11579 da potere

**d) Verifica della completezza della documentazione in atti** – La documentazione prodotta in atti integrata con quella reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, permettono il completo espletamento dell'accertamento.

**e) Verifica accatastamento** – Il bene è regolarmente accatastato. La planimetria catastale non riporta la suddivisione degli ambienti così come riscontrato nel corso del sopralluogo. Non risultano, inoltre, riportate le modifiche alle aperture su via Bacetilide e via Ticino

**f) Elenco iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** – Come si evince dalla dichiarazione notarile ex 567 c.p.c. allegata, sul bene, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta il 17/07/2009 ai nn. 11618/2792 a garanzia di mutuo fondiario del 09.07.2009 ai rogiti del Notaio Chiara Silvana Francocone da Gela, rep. 16648/7066 in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena cod. fisc. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n° 3), contro [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultimo in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'appartamento riportato al NCEU di Gela al Foglio 187 particella 386 sub 5, montante ipotecario euro 176.000,00 ed un capitale di euro 88.000,00;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili, del 02/08/2019 Unep Tribunale di Gela, repertorio n° 794/2019, trascritto il 10/10/2019 ai nn° 10565/8978, a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in Siena cod. [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Gela al foglio 187 particella 386 sub 5 per la piena ed intera proprietà.

**g) Destinazione urbanistica del bene** – Il bene da periziare è un appartamento facente parte di un fabbricato, e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica. L'Unità immobiliare ricade in ZTO B1.1 "Tessuti Urbani Storicizzati Saturi" di PRG adottato. Tale zona Comprende la parte del centro urbano saturo, tessuto urbano novecentesco, che non può essere identificata come zona A a causa delle profonde trasformazioni ed alterazioni dei manufatti edilizi, ma i cui caratteri morfologici sono comunque storicizzati.

**h) Conformità urbanistica del bene** – Il bene oggetto di causa è stato edificato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Gela, di Nulla Osta per esecuzione di opere edili N.64 del 18/01/1966 "Ampliamento fabbricato al primo piano su piano terra esistente" e successiva "proroga per completamento del primo piano" Pratica N. 651 del 12/06/1968 entrambe [REDACTED] successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione (prot. N. 17052 e N. 14741 dell'8/07/1968) per modifiche prospettiche. Dopo l'acquisto, da parte [REDACTED] sul bene sono state eseguite delle opere edilizie senza le preventive autorizzazioni e che pertanto, allo stato, risultano abusive. Tali opere sono così riassunte: modifiche degli spazi interni, esecuzione di una scala interna che mette in comunicazione il primo piano con il secondo piano, anch'esso edificato abusivamente, tutto ciò ha comportato anche delle modifiche prospettiche. In conseguenza di ciò il Comune di Gela ha emesso dapprima ingiunzione di demolizione (N. 588 del 14/09/2009) delle opere abusivamente realizzate e successivamente decreto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale (prot. N. 148448 del 22/11/2012) ed immissione in possesso delle opere abusive riguardanti il "piano secondo", non censito, realizzato sulla terrazza del fabbricato distinto in catasto urbano la f.m. 187 part. 386. In definitiva, allo stato, non vi è possibilità di sanare il bene se non la possibilità di ridurre in pristino lo stato dei luoghi limitatamente al primo piano, demolendo la scala interna e ripristinando la suddivisione interna, ma rimarrebbe la problematica riguardante il collegamento verticale per consentire l'accesso al 2° piano ormai acquisito al patrimonio comunale.

**i) Notizie sull'occupazione, locazione o affitto del bene** – Il bene, così come dichiarato in sede di sopralluogo [redacted], è stato utilizzato dalla stessa e dal proprio nucleo familiare come prima abitazione.

**j) Elementi utili per la vendita del bene** – Per le operazioni di vendita il bene può essere così indicato: "Appartamento per civile abitazione al primo piano di un fabbricato sito in Gela (CL) con ingresso dalla via Bacetillide n° 16, avente superficie lorda di circa 80,00 mq. ed un balcone di 14,00 mq."

**k) Valutazione del bene** – Il valore di mercato dell'intero bene è di Euro 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

Il bene sopra elencato è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici, tenendo in considerazione i dati forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è tenuto conto in generale della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che del prospetto esterno. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

**l) Vendita in unico lotto** – Si consiglia la vendita del bene in un unico lotto.

**m) Allegati fotografici e planimetrici** – In allegato alla presente documentazione fotografica dell'immobile, planimetria catastale dell'immobile e planimetria dello stato attuale dei luoghi.

**n) Quota di possesso del bene** – L'intero bene, in regime di separazione dei beni, è di proprietà [redacted].

**o) Eventuale pagamento dell'IVA** – Il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto la proprietà è in capo ad una persona fisica.

**p) Verifica correttezza dati** – Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 17/07/2019 e della successiva nota di trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta di cui ai nn° 10565/8978 del 10/10/2019, si evince che il pignoramento ha colpito beni di proprietà dell'esecutata [redacted].

**q) Dichiarazione sulla certificazione energetica** – Dalle caratteristiche costruttive dell'immobile, è stata elaborata Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n° 03/2021 dell'8/7/2021, da cui è emerso che la classe energetica dell'appartamento oggetto della presente procedura è la "E".

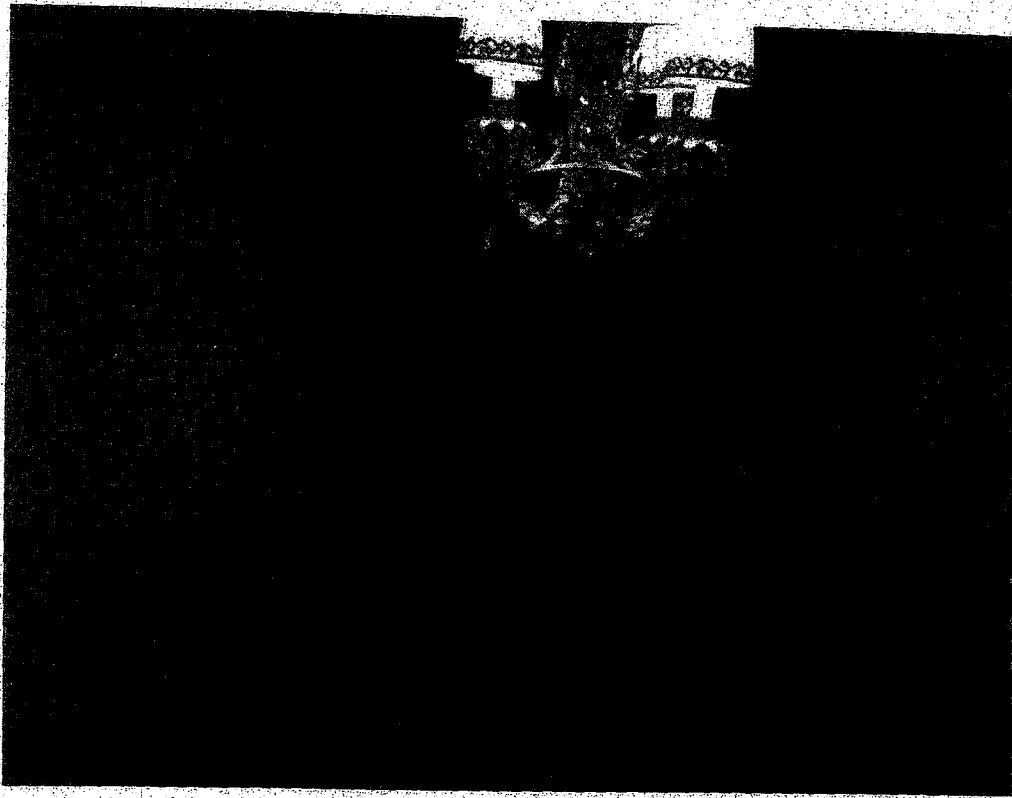


Foto n° 3 - Unità immobiliare al primo piano del fabbricato sito in Gela nella via Bacetilde n.16. In Catasto al foglio 187 part.IIa 386 sub 5; Vano scala.

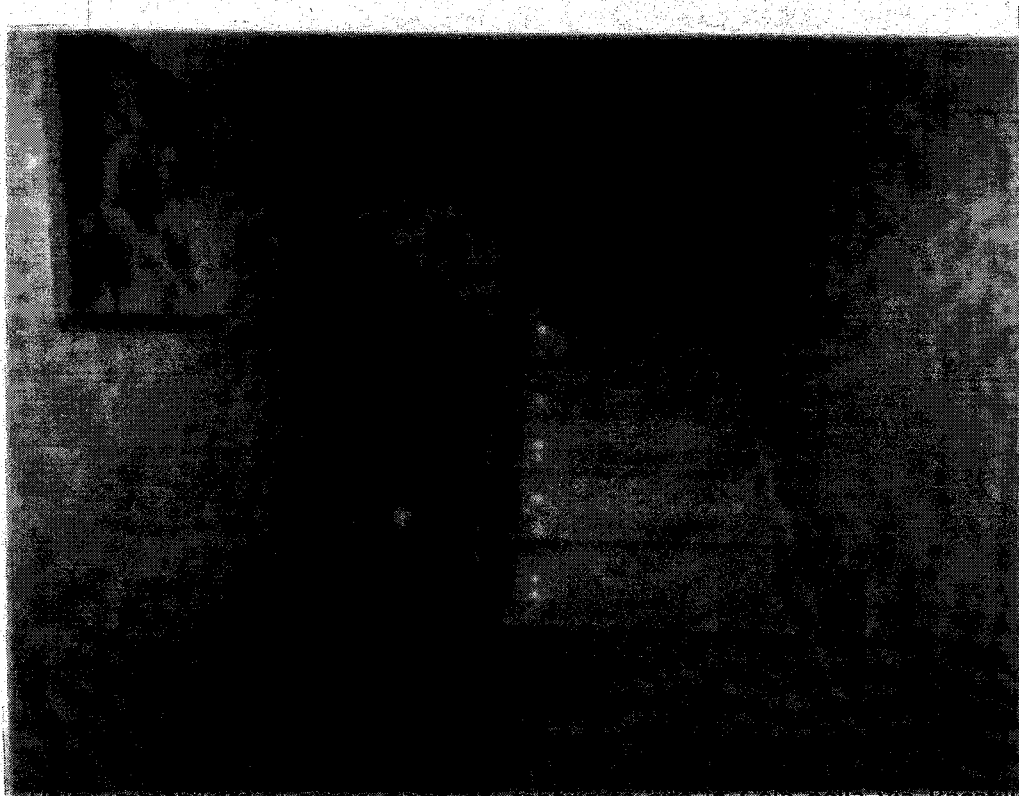


Foto n° 4 - Unità immobiliare al primo piano del fabbricato sito in Gela nella via Bacetilde n.16. In Catasto al foglio 187 part.IIa 386 sub 5; Vano scala.





Foto n° 5 - Unità immobiliare al primo piano del fabbricato sito in Gela nella via Bacetilide n.16. In Catasto al foglio 187 part.IIa 386 sub 5; Vano scala.



Foto n° 6 - Unità immobiliare al primo piano del fabbricato sito in Gela nella via Bacetilide n.16. In Catasto al foglio 187 part.IIa 386 sub 5; Disimpegno con scala di accesso al 2° piano.



PLANIMETRIA CON LO  
STATO DEI LUOGHI ATTUALE  
scala 1:100

